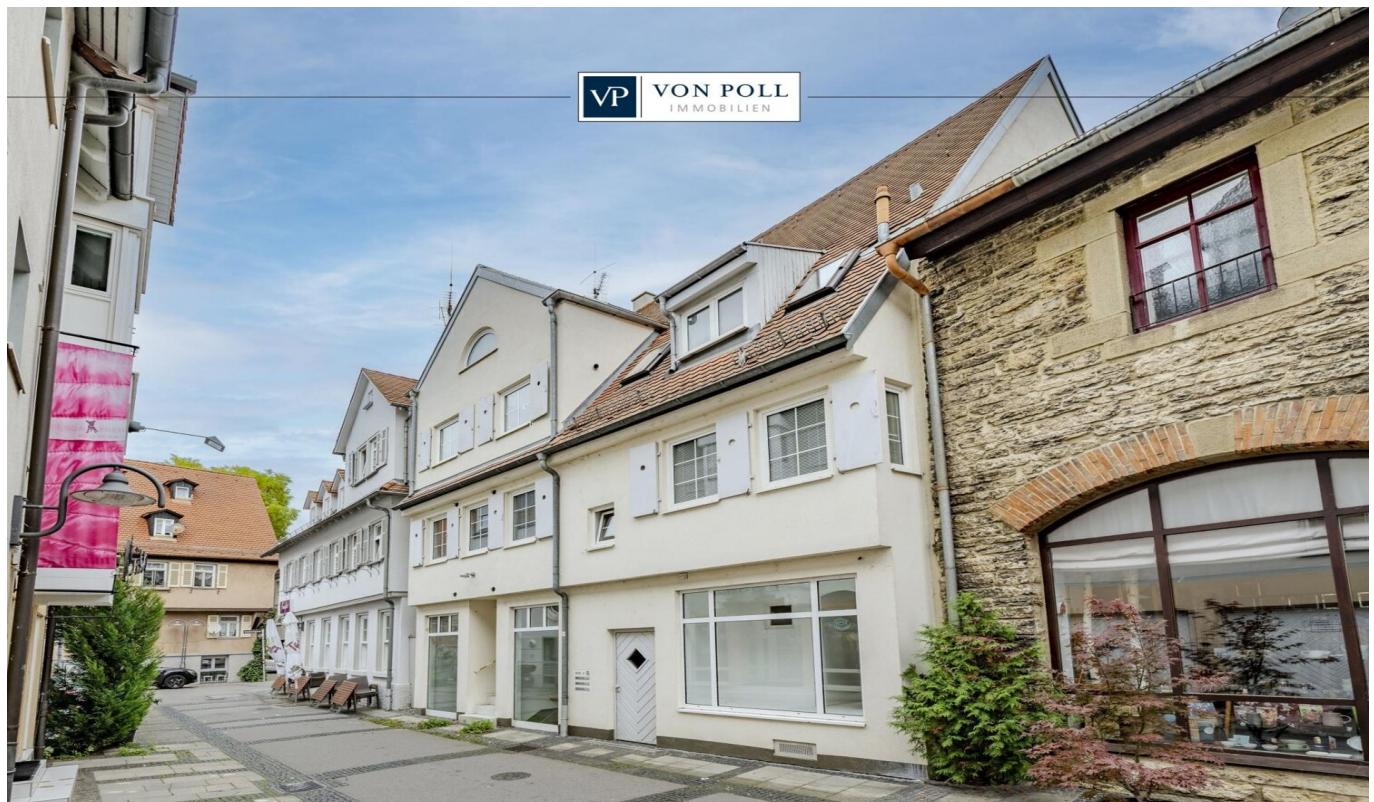


Stuttgart – Bad Cannstatt

## Ubicación privilegiada, sólidas perspectivas: su inversión con futuro

*Número de propiedad: 25081030*



**PRECIO DE COMPRA: 698.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 105,46 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 98 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

## De un vistazo

Número de propiedad	25081030	Precio de compra	698.000 EUR
Superficie habitable	ca. 105,46 m <sup>2</sup>	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	8	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 31 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1985	Superficie comercial	ca. 61.95 m <sup>2</sup>
		Superficie alquilable	ca. 268 m <sup>2</sup>
		Características	Terraza, Balcón

Número de propiedad: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta
Fuente de energía	Gas
Información energética	En trámite

Número de propiedad: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

## La propiedad



Número de propiedad: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

## La propiedad



Número de propiedad: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

## La propiedad



Número de propiedad: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

## La propiedad



Número de propiedad: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

## La propiedad



Número de propiedad: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

## La propiedad



Número de propiedad: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0711 - 24 83 749 0

Shop Stuttgart | Rotebühlstraße 44 | 70178 Stuttgart | [stuttgart@von-poll.com](mailto:stuttgart@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

[www.von-poll.com/stuttgart](http://www.von-poll.com/stuttgart)

Número de propiedad: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

## Una primera impresión

Este prestigioso edificio residencial y comercial se encuentra en una ubicación privilegiada. El sólido entorno económico y la excelente infraestructura local ofrecen las condiciones ideales para una inversión sostenible y estable. Las propiedades de tamaño atractivo, un año de construcción sólido y un estado general en buen estado sin mantenimiento aplazado constituyen una base sólida para una inversión segura y con potencial. La planta baja y el sótano se diseñaron originalmente como estudio de fotografía y recientemente se han utilizado como locales comerciales. Dispone de aproximadamente 94 m<sup>2</sup> de espacio comercial y auxiliar, incluyendo una terraza. La primera planta consta de una oficina de aproximadamente 69 m<sup>2</sup> con balcón. Un atractivo dúplex, actualmente alquilado, de aproximadamente 105 m<sup>2</sup>, también con balcón, se extiende por la primera y la segunda planta del ático. La distribución, de excelente diseño, permite una combinación ideal de vida y trabajo bajo un mismo techo. El certificado de eficiencia energética se está tramitando actualmente. Puede encontrar más información en nuestro folleto detallado. Simplemente envíenos una consulta. El certificado de eficiencia energética se está tramitando y estará disponible para su visita. ¡Espero su llamada!

Número de propiedad: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

## Todo sobre la ubicación

Bad Cannstatt, der größte und zugleich vielfältigste Stadtbezirk Stuttgarts, liegt im Nordosten der Landeshauptstadt und vereint Tradition, Innovation und Lebensqualität. Zahlreiche Mercedes-Sterne zeugen von der industriellen und technisch geprägten Geschichte des Stadtbezirks, während der Blick auf die umliegenden Weinberge fast schon mediterranes Flair aufkommen lässt.

Es gibt Einkaufsmöglichkeiten in Hülle und Fülle: In der charmanten Fußgängerzone, auf dem Wochenmarkt oder im Cannstatter Carré finden Sie alles für den täglichen Bedarf. Beim Bummel über den Marktplatz trifft man Nachbarn und hält ein „Schwätzle“ oder genießt in der Sonne einen frisch gerösteten Kaffee.

Am Wochenende laden der weitläufige Rosensteinpark, die Travertinhöhe mit ihrem herrlichen Ausblick über das Neckartal oder ein Besuch in der Wilhelma zu entspannten Stunden ein. Sport- und Fußballfans fieben in der Mercedes-Benz-Arena mit dem VfB Stuttgart mit, während Kinder auf dem Abenteuerspielplatz Neckarine ihren Spaß haben.

Abends locken urige Weinstuben, ausgezeichnete Restaurants und gemütliche Biergärten. Alternativ können Sie Freunde am Stuttgarter Stadtstrand oder in den trendigen Bars des Bezirks treffen. Wer sich lieber sportlich betätigt, joggt entlang des Neckars, schlendert durch den Kurpark oder entspannt in einem der traditionsreichen Mineralbäder.

Auch beruflich bietet Bad Cannstatt beste Perspektiven. Zahlreiche namhafte Unternehmen und Konzerne sind hier oder in den angrenzenden Stadtteilen ansässig. Dank der hervorragenden Anbindung erreichen Sie Ihr Büro bequem mit dem E-Bike, der U-Bahn oder mit dem Auto über die B10 und die B14 in wenigen Minuten.

Número de propiedad: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

## Otros datos

Es liegt ein Energieausweis zur Besichtigung vor.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 25081030 - 70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Ralph Schenkel

---

Rotebühlstraße 44, 70178 Stuttgart  
Tel.: +49 711 - 24 83 749 0  
E-Mail: [stuttgart@von-poll.com](mailto:stuttgart@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)